

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

**Účetní a daňová problematika správy bytového fondu**  
**Accounting and Tax Problems of Multi-bedroom Housing Administration**

Student: Nikola Fedorová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Hakalová Jana, Ph.D.

Ostrava 2010

**Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci na téma „Účetní a daňová problematika správy bytového fondu“ vypracovala samostatně mimo přílohy č. 1, 2 a 3. Uvedla jsem zde veškerou použitou literaturu a zdroje. Současně bych tímto chtěla poděkovat Ing. Janě Hakalové, Ph.D. za cenné rady a odborné vedení bakalářské práce, rodičům a příteli za podporu a trpělivost.**

V Ostravě 7. 5. 2010

# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Charakteristika subjektů správy bytového fondu.....</b>	<b>3</b>
2.1	Bytová družstva a bytové společnosti s ručením omezeným .....	4
2.1.1	Bytová družstva .....	4
2.1.2	Bytové společnosti s ručením omezeným .....	5
2.1.3	Hospodaření bytových družstev a s.r.o. ....	6
2.2	Společenství vlastníků jednotek .....	7
2.2.1	Prohlášení vlastníka budovy .....	9
2.2.2	Vznik společenství vlastníků jednotek.....	10
2.2.3	Práva a povinnosti vlastníků jednotek.....	10
2.2.4	Smlouva o převodu vlastnictví jednotky .....	12
2.3	Srovnání subjektů správy bytového fondu.....	13
2.4	Pojmy dle zákona o vlastnictví bytů.....	14
2.5	Bytová politika .....	15
<b>3</b>	<b>Vybrané účetní aspekty subjektů správy bytového fondu .....</b>	<b>16</b>
3.1	Způsob účtování u bytového družstva a s.r.o. ....	16
3.1.1	Pořízení bytového domu v případě bytových družstev a společností vzniklých za účelem privatizace bytového fondu.....	17
3.1.2	Účtování o službách spojených s užíváním bytů a nebytových prostor a záloh na tyto služby .....	19
3.1.3	Způsoby účtování o nájemném .....	20
3.1.3.1	Výsledkový způsob účtování .....	20
3.1.3.2	Rozvahový způsob účtování.....	22
3.1.4	Uzávěrkové operace .....	23
3.1.5	Sestavení účetní závěrky .....	23
3.2	Způsob účtování u společenství vlastníků jednotek .....	24
3.2.1	Výnosy společenství vlastníků jednotek.....	25
3.2.1.1	Příjmy z úroků .....	25
3.2.1.2	Penále, úrok z prodlení.....	26
3.2.1.3	Dotace na opravu panelového domu vlastníků jednotek .....	27
3.2.1.4	Dotace na úhradu úroků z úvěru .....	27
3.2.1.5	Dotace na technické zhodnocení domu.....	28
3.2.2	Účtování služeb spojených s užíváním bytů .....	28
3.2.3	Pronájem společných částí domu .....	29
3.2.4	Společenství vlastníků a bankovní úvěr .....	30
3.2.5	Uzávěrkové operace .....	32
3.2.6	Sestavení účetní závěrky .....	33
<b>4</b>	<b>Vybrané daňové aspekty subjektů správy bytového fondu .....</b>	<b>33</b>
4.1	Registrace daňového subjektu (bytové družstvo, s.r.o.).....	33
4.1.1	Daň z příjmů právnických osob .....	33
4.1.1.1	Převod podílů družstevního bytu a jeho vliv na daň z příjmů.....	35

4.1.2	Daň z přidané hodnoty .....	37
4.1.3	Daň z nemovitosti .....	39
4.2	Registrace daňového subjektu (Společenství vlastníků jednotek).....	40
4.2.1	Daň z příjmů právnických osob .....	40
4.2.2	Daň z přidané hodnoty .....	42
4.2.3	Daň z nemovitosti .....	42
<b>5</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>43</b>
	<b>Seznam použité literatury .....</b>	<b>45</b>
	<b>Seznam zkratk</b>	
	<b>Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce</b>	
	<b>Seznam příloh</b>	

# 1 Úvod

Úroveň bydlení je bezesporu jedním z hlavních měřítek životního standardu obyvatelstva. Po roce 1989 došlo k rozsáhlé transformaci bytového fondu, která se týkala zejména bytových domů ve vlastnictví státu a bytových družstev. Až do roku 1990 byla podstatná část bytového fondu ve vlastnictví státu, což se v roce 2001, kdy proběhlo Sčítání lidu, změnilo.

Bytový fond v České republice podle statistiků zahrnuje veškeré bytové jednotky – v rodinných i bytových domech, případně v jiných budovách. Za bytové jednotky jsou považovány dokonce i byty v objektech individuální rekreace, tedy v chatách a chalupách (nevyčleněné z bytového fondu).

Při posledním sčítání lidu (2001), domů a bytů, které uspořádal Český statistický úřad, se zjistilo, že v České republice existuje 4 366 293 bytových jednotek, ale jen 3 827 678 z nich je trvale obydleno. Na první pohled by se mohlo zdát, že bytů máme dostatek, ale takový závěr je mylný. Značnou část z více než půl milionu neobydlených bytů tvoří ty, které jsou využívány k rekreaci (cca 175 tisíc), další jsou nezpůsobilé k bydlení a v neposlední řadě existují byty, které jsou využívány pouze k přechodnému bydlení (nájemce neumožní nájemníkovi přihlásit se k trvalému pobytu). Zjištěné důvody neobydlenosti bytů ukazují, že pouze menší část neobydlených bytů by mohla být reálně využita k trvalému bydlení. Vezmeme-li v úvahu, že cca 400 tisíc bytů je dle statistických měřítek přelidněných, současný bytový fond v České republice rozhodně nemůže považovat za dostatečný

V posledních letech se také výrazně mění struktura bytového fondu podle právního důvodu užívání bytu. Zpomalil se pokles podílu bytů ve vlastním domě a naopak se snížil podíl družstevních a především nájemních bytů. Zvyšuje se podíl bytů v osobním vlastnictví a nejen v souvislosti s privatizací bytového fondu vznikla nová kategorie – sdružení vlastníků bytových jednotek.

Toto téma je stále více aktuální, a proto jsem si ho vybrala jako téma mé bakalářské práce. Cílem mé bakalářské práce je charakterizovat subjekty správy bytového fondu a dále objasnit účetní a daňové aspekty správy bytového fondu. Také srovnání výhod a nevýhod subjektů správy bytového fondu, jako jsou bytová družstva, bytové společnosti s ručením omezeným a společenství vlastníků jednotek.

Bakalářská práce je členěna do tří částí. V první části se zaměřím na charakteristiku nejvýznamnějších subjektů správy bytového fondu, jako jsou například bytová družstva, bytové společnosti s ručením omezeným a společenství vlastníků jednotek.

V druhé části se věnuji účetnímu pohledu na účtování různých nákladů spojených se správou bytového fondu.

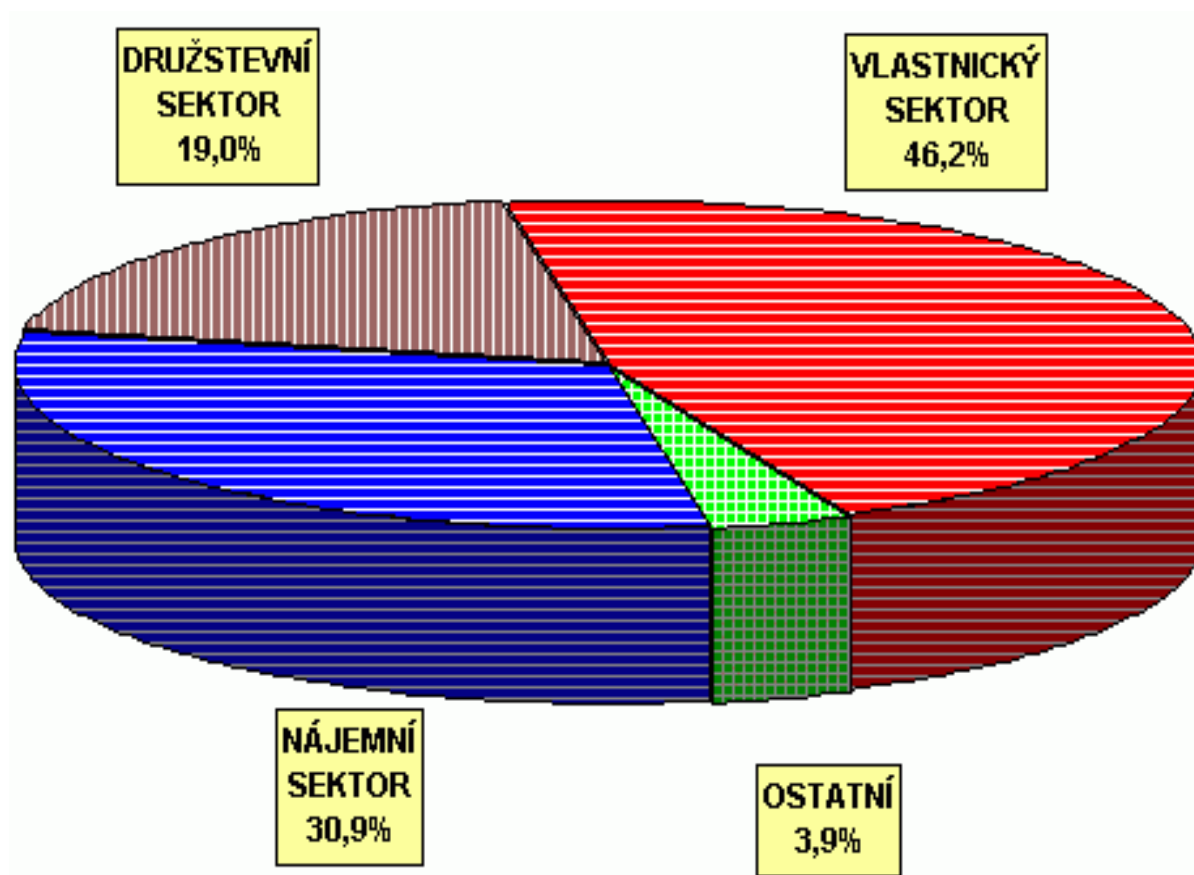
Ve třetí části se zaměřím na daňový pohled daně z příjmů právnických osob, daně z přidané hodnoty a také daně z nemovitosti.

Při vypracování bakalářské práce využívám metodu popisu, analýzy, syntézy a metodu srovnávání.

## 2 Charakteristika subjektů správy bytového fondu

Mezi nejvýznamnější subjekty správy bytového fondu lze řadit bytová družstva, bytové společnosti s ručením omezeným a společenství vlastníků jednotek.

Tab. 2 – 1 Struktura bytového fondu z hlediska základních forem bydlení<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Zdroj: Šetření o struktuře bytového fondu, ČSÚ ([www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)).

## 2.1 Bytová družstva a bytové společnosti s ručením omezeným

### 2.1.1 Bytová družstva

Je možno je rozdělit na:

- stavební bytová družstva, na jejichž bytovou výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních právních předpisů,
- bytová družstva dříve označována jako „lidová“,
- ostatní (nová) bytová družstva (zejména ta, jež vznikla za účelem odkupu nemovitostí od původního majitele, nejčastěji města či ministerstva – někdy nepřesně označovaná jako družstva vzniklá za účelem privatizace bytového fondu).

Založení družstva je možnou formou právnické osoby, kterou zakládají nájemníci obytných domů za účelem odkoupení nájemního domu z majetku obce nebo města (privatizací). Jde tudíž o družstvo založené na podkladě ustanovení obchodního zákoníku.

Obchodní zákoník definuje družstvo jako „*společenství neuzavřeného počtu osob, založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů*“<sup>2</sup>.

Družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým. Podmínky založení a činnosti družstva jsou uvedeny v Obchodním zákoníku. Vzhledem k tomu, že družstvo je společenství neuzavřeného počtu členů, je také zákonem daný vztah k základnímu kapitálu a tím i obchodnímu rejstříku jednodušší. Zapisovaný základní kapitál musí činit nejméně 50 000 Kč. Družstvo je povinno při svém vzniku také zřídit nedělitelný fond, nejméně ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje, nejméně o 10 % ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva. Při založení družstva je důležité, jaké vklady členové vloží do vlastního kapitálu družstva jako základní kapitál a zda vloží i další vklady. Při větším počtu zakladatelů jsou k dispozici větší finanční zdroje a tím i finanční zdroje pro péči o dům.

---

<sup>2</sup> <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obchzak/cast2h2.aspx>



Často se jako nevýhoda družstva o vyšším počtu členů uvádí, že větší počet členů zakládá těžkopádnost, komplikace při rozhodování, potřebu vytvořit administrativní aparát a následně zdražení režijních nákladů. Z praktických zkušeností však vyplývá jediné – záleží na kvalitě vedení velkého subjektu, které odpovídá členské schůzi za řízení a hospodaření družstva. A samozřejmě také záleží na zájmu všech členů družstva.

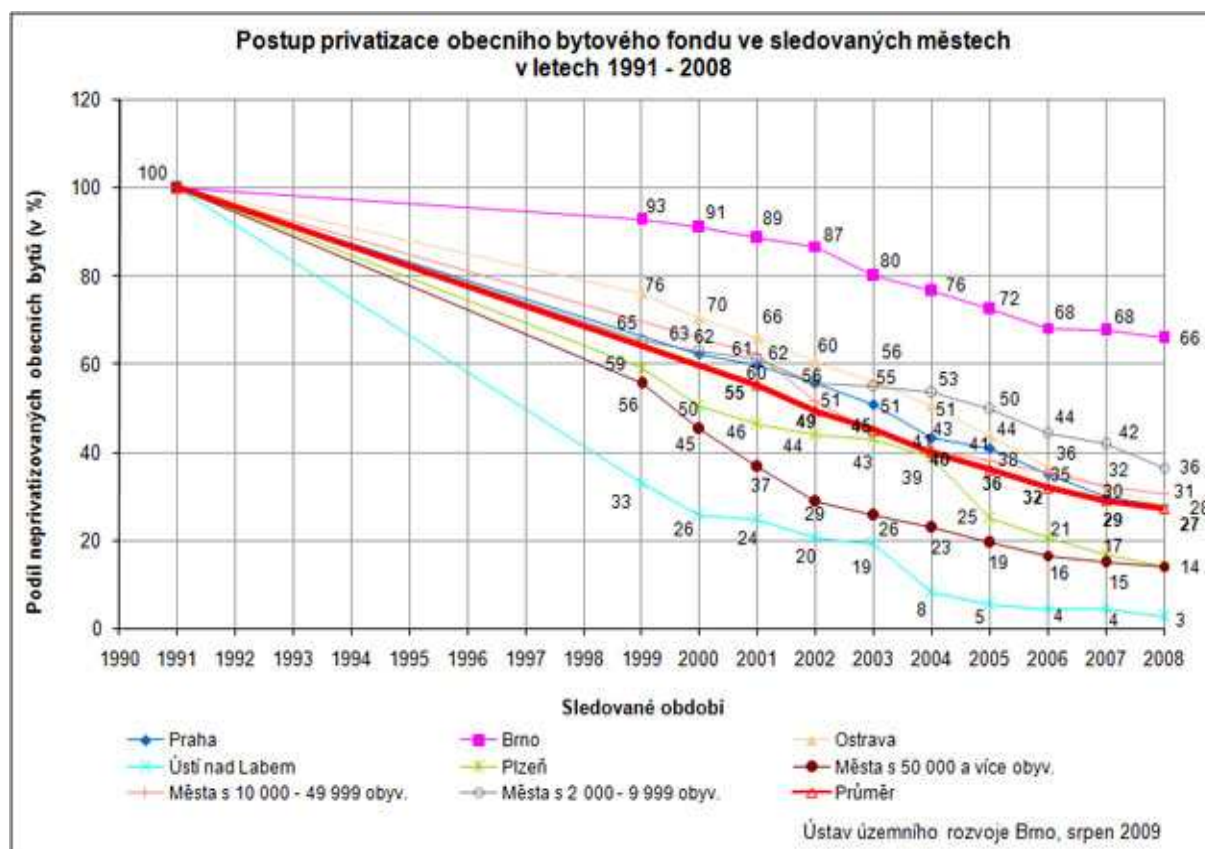
### **2.1.2 Bytové společnosti s ručením omezeným**

Bytové společnosti s.r.o. jsou pak ekvivalentem ostatních (nových) bytových družstev. Jediným faktickým rozdílem mezi těmito bytovými s.r.o. a ostatními (novými) bytovými družstvy je rozdílná právní forma. Účetní a daňová problematika je ve všech bytových družstvech, včetně s.r.o., v zásadě obdobná. Rozdíly plynou zejména z odlišností právních forem (družstvo, s.r.o.) a dále při převodech jednotek do osobního vlastnictví jednotlivých družstevníků či společníků. U stavebních bytových a „lidových“ bytových družstev se jedná vždy o bezúplatný převod, u ostatních bytových družstev či s.r.o. forma převodu záleží na obsahu smlouvy o převodu jednotek, obvykle však jde o prodej. Účtování všech bytových družstev a s.r.o. se řídí kromě zákona o účetnictví také vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, a dále ČÚS č. 001-023.

Ve smyslu obchodního zákoníku je společnost s ručením omezeným v podstatě obchodní společnost, jejímž cílem je podnikání, a tudíž dosažení zisku. Povinností společníků zde není osobní účast na podnikání, ale v první řadě vnesení základního kapitálu, který je tvořen předem stanovenými vklady společníků nejméně ve výši 200 000 Kč. Jde o peněžitý vklad, ze kterého se uhradí kromě jiného především kupní cena domu (v účetnictví kupujícího pořizovací cena).

V současné době vznik nových bytových družstev nebo s.r.o. vázne. Daleko častěji vznikají nová společenství vlastníků jednotek. Jestliže přesto vznikají nová družstva a s.r.o., tak vznikají nejčastěji za účelem „privatizace“ bytového fondu, tj. za účelem odkupu nemovitostí od původního majitele, jímž je nejčastěji obec či stát.

Tab. 2.1.2 – 1 Postup privatizace obecního bytového fondu<sup>3</sup>



Z grafu vyplývá, že do konce roku 2001 bylo z původního počtu bytů převedených do vlastnictví obcí v roce 1991 zprivatizováno průměrně 44,9 % těchto bytů, do konce roku 2002 to bylo 50,7 %, do konce roku 2003 se jednalo o 55,1 %, do konce roku 2004 se jednalo o 60,0 %, do konce roku 2005 o 64,0 %, do konce roku 2006 o 68,2 %, do konce roku 2007 o 71,0 % a do konce roku 2008 se jednalo o 72,9 %.

### 2.1.3 Hospodaření bytových družstev a s.r.o.

Předmětem činnosti bytových družstev je dle § 221 odst. 2 Obchodního zákoníku zajišťování bytových potřeb svých členů. Dle judikatury (rozsudek Nejvyššího soudu České republiky z 30. března 1993) **se nejedná o podnikatelskou činnost.**

<sup>3</sup> Ústav územního rozvoje Brno., srpen 2009 ([www.uur.cz](http://www.uur.cz))

O bytových společnostech s ručením omezeným není v obchodním zákoníku uvedeno sice nic, nicméně v souladu s ustanovením § 56 odst. 1 Obchodního zákoníku může být s.r.o. založeno i za jiným účelem, nežli je podnikání. Zajišťování bytových potřeb členů bytových družstev a s.r.o. lze rozdělit do dvou hlavních oblastí. První oblastí je zajišťování služeb spojených s užíváním bytu (a nebytových prostor). Druhou oblastí je pak samotná správa nemovitosti, zejména opravy a udržování domu.

## **2.2 Společenství vlastníků jednotek**

Společenství vlastníků jednotek je zvláštní právnickou osobou podle zákona o vlastnictví bytů. Vlastníky bytů a spoluvlastníky společných částí domu jsou jednotliví členové společenství.

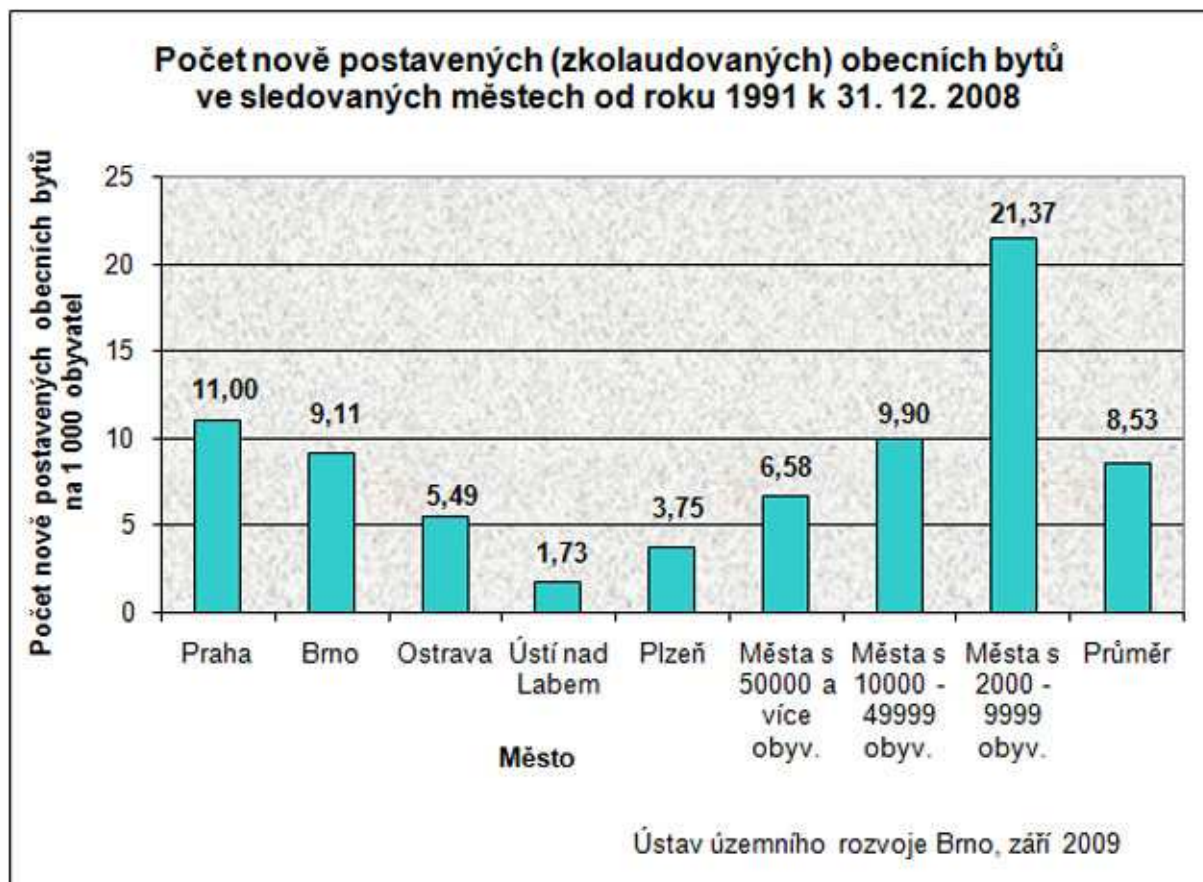
Vlastník čehokoliv, tedy i bytu, musí o své vlastnictví pečovat, pokud si jej chce zachovat a užívat v dobrém stavu. U rodinného domku je tato péče vcelku jednoduchá, protože bývá ve vlastnictví jednotlivce nebo rodiny, což je jeho výhodou. U bytů v bytovém domě je jeho správa komplikovanější, protože nejde pouze o péči o byt, který je v individuálním vlastnictví, ale i o společné části domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků bytů. Na péči o toto spoluvlastnictví se musí vlastníci bytů dohodnout. Jak to mají učinit, muselo být řešeno při zákonné úpravě privatizace bytů v družstevním, obecním a státním vlastnictví.

V posledních letech stále rychleji roste podíl bytů v soukromém vlastnictví. Privatizuje se obecní bytový fond, do vlastnictví se kupují družstevní byty. Více než polovina nově dokončených bytů je určena pro soukromé vlastnictví.

Starosti však nekončí za dveřmi. Od roku 2000 totiž musí vlastníci bytů ze zákona povinně zakládat společenství vlastníků. Každý, kdo si koupí byt, se automaticky stává spolu s ostatními vlastníky právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku. O svých sousedech nic neví, a přesto je s nimi svázán majetkem, do kterého často vložil veškeré životní úspory. Mnoho vlastníků si tuto skutečnost neuvědomuje. Bývá téměř nadlidským úkolem svolat shromáždění vlastníků, kteří mají nadpoloviční podíl na společném majetku, aby zvolili statutární orgán nebo alespoň pověřenou osobu, která by společenství zastupovala. Nezájem

vlastníků komplikuje rozhodování o zásadních věcech, jako je tvorba rezerv, plánování a financování velkých oprav nebo postih dlužníků.

**Tab. 2.2 – 2 Počet nově postavených obecních bytů<sup>4</sup>**



Způsob stanovení příspěvků na správu domu by měl být uveden v Prohlášení vlastníka budovy. Jiný způsob je možný na základě dohody (tedy se souhlasem všech vlastníků). Není-li to tak ani tak, pak je nutno postupovat podle Zákona o vlastnictví bytů, § 15<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Ústav územního rozvoje Brno, září 2009 ([www.uur.cz](http://www.uur.cz))

<sup>5</sup> (1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. (2) K účelu uvedenému v odstavci 1 skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník. Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhoduje se o výši částek podle odstavce 1 nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě.

### 2.2.1 Prohlášení vlastníka budovy

Prakticky prvním aktem vlastníka bytového domu v procesu privatizace je sestavení jeho prohlášení jako vlastníka budovy (dále jen „prohlášení“). Prohlášení je nutné proto, že v budově, která tvoří jeden celek, je nutno vymezit jednotky – byty a nebytové prostory – které se stanou samostatnými předměty převádění vlastnictví na jejich nájemníky. Při tom se určí též společné části domu.

Vlastník domu nemůže postupovat při sestavování prohlášení libovolně. Musí respektovat stavební předpisy, tj. prohlášení musí být zejména v souladu se stavebním určením jednotlivých místností a prostor v budově. Vlastník budovy může ovšem v prohlášení např. spojit dva byty do jedné jednotky, tj. provést rekolaudaci a může také např. připojit k bytu sklep nebo jiný nebytový prostor, který jinak tvoří příslušenství bytu.

Prohlášení musí být také náležitě konkrétní a vyčerpávající, aby v budoucnu nemohlo dojít ke sporům.

Povinný obsah prohlášení je přesně určen § 4 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. Proto musí prohlášení obsahovat např.:

- označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
- popis jednotek, jejich příslušenství, podlahová plocha a popis jejich vybavení,
- určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek nebo jen některým z nich,
- stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy,
- označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv, údaji katastru nemovitostí,
- práva a závazky týkající se budovy, jejich společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek.

Sepsáním prohlášení nedochází ke změně vlastnictví; jeho význam je především v tom, že určuje, které části se stanou jednotkami a které společnými

částí domu. Dosavadní vlastník budovy je i po sepsání prohlášení dále jejím vlastníkem.

### 2.2.2 Vznik společenství vlastníků jednotek

Společenství vzniká ze zákona, což znamená že, jeho vzniku nelze zabránit ani novými vlastníky jednotek, ani kýmkoliv jiným, včetně orgánů státu.

Společenství vlastníků jednotek vzniká nejčastěji v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž 3 jsou ve vlastnictví třech různých vlastníků; mezi tyto tři vlastníky se počítá i původní vlastník budovy. Dnem vzniku členství je den, kdy byla doručena listina s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce. Ostatní vlastníci jednotek se o této skutečnosti dozvědí tak, že katastrální úřad je povinen je uvědomit o provedení tohoto vkladu. Tento okamžik vzniku je **konstitutivní**. Zápis do rejstříku je již pouze **deklaratorním aktem**, nemůže být tedy považován za okamžik vzniku této právnické osoby. Právě s konstitutivním vznikem SVJ je spojena povinnost začít vést účetnictví a ostatní zákonné povinnosti.

Jak již bylo řečeno, počátek povinnosti vést účetnictví se odvíjí od konstitutivního vzniku SVJ. Na rozdíl od vzniku družstva či společnosti s ručením omezeným, není konstitutivní vznik SVJ spojen obvykle s velkým množstvím účetních případů, a to i proto, že SVJ obvykle nevlastní žádný majetek, pouze „spravuje“ majetek jednotlivých vlastníků jednotek. Zahajovací rozvaha se sestavuje pouze v jednom případě, a to tehdy, když SVJ vzniklo převodem jednotek do osobního vlastnictví jednotlivých vlastníků z majetku původního majitele, jimž bylo bytové družstvo či společnost s ručením omezeným.

### 2.2.3 Práva a povinnosti vlastníků jednotek

S vlastnictvím jednotky, nejčastěji bytu, jsou spojena různá práva a povinnosti. Jejich výčet a obsah upravuje zákon o vlastnictví bytů, zejména v jeho § 13-16.

Vlastnictví jednotky – bytu nebo nebytového prostoru – je vlastnictvím absolutním, které je chráněno vůči třetím osobám.

- **Mezi práva vlastníka jednotky patří:**

- a) právo držby,
- b) právo užívání a požívání,
- c) dispoziční oprávnění.

**Právo byt držet** je subjektivním právem a jeho obsahem je právo mít byt ve faktické moci. Proto se vlastník bytu může domáhat žalobou na vydání věci, jestliže by třetí osoba jeho byt neoprávněně užívala. Vlastník bytu se také může obrátit na místní úřad, např. obecní, se žádostí o ochranu, když dojde ke zřejmému zásahu do pokojného užívání bytu.

**Právo užívat byt** je v podstatě právem užívání jej k bydlení. Za určitých podmínek může být byt také sídlem podnikání jeho vlastníka nebo uživatele. Vlastník bytu nemusí svůj byt užívat sám se svou rodinou, ale může přenechat jeho užívání jiným osobám, např. nájemníkům.

**Právo požívání** (právo přivlastňování si plody a užitky) není u vlastnictví bytu prakticky použitelné, pokud za požívání bytu nepovažujeme případné nájemné. Např. pokud společenství pronajme střechu domu k umístění antény telekomunikační společnosti nebo stěnu domu k umístění reklamy apod., má vlastník jednotky právo na podíl na poplatku, který zaplatí nájemce těchto společných částí domu.

**Dispoziční oprávnění bytu** zajišťuje jeho vlastníku možnost realizovat jeho směnnou hodnotu. Jde o právo faktické a právní dispozice s bytem. Faktická dispozice znamená např. změnu rozsahu bytu a jeho uspořádání, při ní musí ovšem vlastník respektovat vlastnická práva ostatních vlastníků bytů v domě a pravidla pro to platná ve společenství. K právním dispozicím k bytu patří např. právo převést vlastnictví k bytu na jiného, právo disponovat s ním pro případ úmrtí apod.

- **Mezi povinnosti vlastníka jednotky například patří:**

- a) Vlastník bytu či nebytového prostoru má především povinnost užívat svou jednotku tak, aby neohrožoval, nerušil či jinak neoprávněně



nezasahoval do práva ostatních vlastníků jednotek nebo neomezoval jejich vlastnické právo, to se týká i užívání společných částí domu a pozemku.

- b)** Opravy vlastní jednotky je povinen vlastník provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek, např. nesmí odstraňovat ve své jednotce nosné stěny, což by mohlo způsobit narušení podlahy vlastníka jednotky bydlícího nad ním, nesmí umísťovat v bytě zařízení, která by nad únosnou míru rozvibrovala podlahu jednotky a tím strop jednotky pod ním – stejně jako nesmí obtěžovat ostatní vlastníky neúměrným hlukem nebo zápachy.
- c)** Pokud hodlá vlastník jednotky provádět úpravy, které mění vzhled domu, musí si k nim vyžádat souhlas všech vlastníků jednotek; může jít např. o změnu velikosti oken bytu anebo i změnu členění oken, která bude výrazně odlišná od ostatních oken v domě apod.
- d)** Povinností vlastníka je také na svůj náklad odstranit závady a poškození, které způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, na ostatních jednotkách nebo na společných částech domu anebo na zařízeních umístěných v domě.
- e)** Pokud jsou v domě umístěny prostory a zařízení, které slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek (např. kotelny, prádelny, sušárny a zařízení provozní povahy), přecházejí povinnosti dosavadního vlastníka budovy, týkající se těchto prostor a zařízení, na vlastníky jednotek od doby nabytí vlastnictví k jednotce. To především znamená, že vlastníci jednotek jsou povinni zajistit nerušený další provoz těchto prostor a zařízení.

#### **2.2.4 Smlouva o převodu vlastnictví jednotky**

Součástí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky z vlastnictví bytového družstva je vzájemné vypořádání prostředků z nájemného, určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky a dále kladných zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství. Vzájemným vypořádáním se přitom rozumí vyrovnaní jak nevyčerpaných zůstatků, tak vyrovnaní nedoplatků ze strany nabyvatele. Nevyčerpané prostředky určené k vypořádání převede



družstvo či s.r.o. SVJ. V podstatě to znamená, že družstvo či s.r.o. musí stanovit výši „fondu oprav“, jenž připadá na převádění bytové jednotky. Tyto prostředky pak převede na účet SVJ v nejbližším dohodnutém termínu. Z toho vyplývá i podoba zahajovací rozvahy SVJ, kdy v aktivech je evidována pohledávka za bytovým družstvem či s.r.o. ve výši nepřevedeného „fondu oprav“ a v pasivech je pak tento „fond oprav“ vykázán jako zdroj financování správy domu.

## 2.3 Srovnání subjektů správy bytového fondu

Po základní charakteristice nejvýznamnějších subjektů správy bytového fondu bych chtěla vysvětlit základní rozdíly mezi těmito formami vlastnictví.

- Společnost s ručením omezeným:

Společník společnosti **není vlastníkem** bytové jednotky. Je nájemníkem s.r.o. s povinností **hradit nájemné** za užívání bytu. Statutárním orgánem s.r.o. jako vlastníka bytového domu je **jednatel** a některá významná rozhodnutí společnosti připadají na nejvyšší orgán s.r.o. - **valnou hromadu**. Z toho vyplývá, že společník (nájemce) bytu **nemůže** bytovou jednotku ani **zastavit**, ani **prodat**. Pokud by chtěl společník (nájemník) užívaný byt dále pronajmout, je k tomu nutný souhlas vlastníka bytu, tedy souhlas společnosti s ručením omezeným. Časem se ale ukázalo, že společnost s ručením omezením není optimální na správu a vlastnictví bytových domů. Je to z důvodu velké administrativní náročnosti jakýchkoli změn, které se týkají např. změny ve VK, změny společníků, odvolání a jmenování jednatelů apod.

- Družstvo:

Jde o nejrozšířenější typ vlastnictví. Ani v tomto případě **nejsou** členové družstva **vlastníky** jednotlivých bytů, v nichž bydlí. Mají podíl na družstevním majetku, a současně jsou nájemníky družstva. Statutárním orgánem družstva jako vlastníka bytového domu je **představenstvo**, ale v některých rozhodnutích má pravomoc nejvyšší orgán, kterým je **členská schůze**. Ze stejného důvodu jako u s.r.o., ani člen družstva (nájemce) bytu nemůže bytovou jednotku **zastavit**, ani **prodat**. Výhodou

družstevního vlastnictví a nájemníků je jednoduchý převod členských práv a povinností v družstvu.

- Společenství vlastníků jednotek:

Společenství vlastníků se zapisuje do rejstříků společenství vlastníků jednotek vedeného soudem určeným k vedení obchodního rejstříku. V tomto případě **jsou** jednotliví členové společenství **vlastníky** bytů a spoluvlastníky společných částí domu. S bytovou jednotkou mohou tedy nakládat libovolně, podle svých potřeb. **Lze** ji bez omezení **prodat, zastavit**, ale i **pronajmout**. Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. SVJ **neplatí nájem**, má však povinnost přispívat do společného fondu na opravy celého objektu.

## 2.4 Pojmy dle zákona o vlastnictví bytů

Zákon o vlastnictví bytů užívá některé pojmy s přesným obsahem, který je mnohdy odlišně chápán. Aby nedocházelo k omylům je proto vhodné obsah některých pojmů objasnit. Jedná se zejména o následující pojmy: **byt, nebytový prostor, rozestavěný byt, rozestavěný nebytový prostor, jednotka, společné části domu**.

- **Bytem** nazývá zákon o vlastnictví bytů místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení – přesněji: jsou určeny k trvalému bydlení. Sem patří i obytné místnosti v zařízení určeném k trvalému bydlení, k nimž je uzavírána nájemní smlouva mezi pronajímatelem a nájemcem (viz § 717 obč. zák.).
- **Nebytovým prostorem** je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům, než k bydlení – samozřejmě v bytovém domě.
- **Rozestavěným bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností určených v souladu se stavebním povolením k bydlení – ovšem pokud je

rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

- **Rozestavěným nebytovým prostorem** je opět místnost nebo soubor místností, které jsou v souladu se stavebním povolením určeny k jiným účelům než k bydlení – ovšem – pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již je navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.
- Za **jednotku** se považuje byt nebo nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona o vlastnictví bytů.
- **Společnými částmi domu** jsou ony jeho části, které jsou určeny pro společné užívání jeho obyvateli a jsou v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek; jsou určeny prohlášením vlastníka budovy nebo ve smlouvě o výstavbě v souladu s jejich stavebním určením. Jsou jimi např. základy, střecha, obvodové zdi, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, schodiště a chodby, vchodové dveře, prádelny, sušárny, kočárkárny, komíny, kotelny, rozvody tepla a teplé a studené vody, kanalizace, rozvody plynu, elektřiny a vzduchotechnika, výtahy hromosvody a společné antény.

## 2.5 Bytová politika

Úkolem bytové politiky státu je zejména vytvářet vhodné právní, institucionální a ekonomické prostředí pro rozvoj bydlení, pro hladké fungování trhu s byty a uspokojování bytové potřeby obyvatel v přiměřeném standardu bydlení. Hlavním cílem bytové politiky je dosáhnout dostatečné míry dostupnosti bydlení pro všechny skupiny obyvatel.

Bytová politika se zabývá vytvořením takové situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality a ceny. Předpokladem dosažení tohoto cíle je zvýšení dosud nedostatečného objemu finančních prostředků plynoucích do oblasti bydlení, tj. hlavně do péče o stávající bytový fond i do nové výstavby. Dalším předpokladem je rozvinutí adekvátních ekonomických, právních a jiných nástrojů, tedy posílení vlivu státu, a to tak, aby

prostředky daňových poplatníků byly využity co nejúčelněji a nejhospodárněji. Cílem bytové politiky je tedy zvýšení celkové dostupnosti a především finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo.

### 3 Vybrané účetní aspekty subjektů správy bytového fondu

Účetní a daňová problematika správy bytového fondu je v praxi považována za velmi náročnou oblast. Objevují se zde zcela unikátní hospodářské operace, které je v účetnictví potřeba zachytit a rovněž správným způsobem zdanit. Z tohoto důvodu v praxi dochází relativně často k různým chybám a nedorozuměním, které pak mohou mít pro danou účetní jednotku (a daňový subjekt) nepříjemné důsledky.

#### 3.1 Způsob účtování u bytového družstva a s.r.o.

Bytová družstva i společnosti s ručením omezeným, nejfrekventovanější právní subjekty, které založili nájemci bytů obecního bytového fondu, vedou účetnictví podle účetních předpisů určených pro podnikatelskou sféru, byť jejich hlavní činnost nespadá do oblasti podnikání.

Bytová družstva a s.r.o. se řídí:

- **Zákonem o účetnictví:** Ustanovení § 9 zákona stanoví účetním jednotkám povinnost vést účetnictví v plném rozsahu., bytová družstva, která nemají povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem, a družstva, která jsou založena výhradně za účelem zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů, mohou vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu.
- **Vyhláškou č. 500/2002 Sb.,** ve znění pozdějších předpisů: Tento předpis stanoví zejména uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek účetní závěrky, směrnou účtovou osnovu, některé účetní metody a jejich použití pro účetní jednotky, pro které je tato vyhláška určena (tj. i pro bytová družstva a s.r.o.).

- **Českými účetními standardy pro podnikatele (č. 001 až 023):** Obsahem standardů je popis účetních metod a základní postupy účtování pro určité účetní případy. I když standardy nejsou právním předpisem, jejich použití účetními jednotkami se považuje za plnění ustanovení o účetních metodách.

### **3.1.1 Pořízení bytového domu v případě bytových družstev a společností vzniklých za účelem privatizace bytového fondu**

Původní majitelé (stát, obce a městské části) podmiňují prodej nemovitostí existencí bytového družstva a s.r.o., a proto dochází k účtování o odkupu bytového domu až během běžného účetního období, a to nejčastěji během období prvního. Splácení domu a pozemku může být rozloženo (zpravidla od 4 do 12 let), v tom případě je součástí kupní smlouvy splátkový kalendář. Může však být požadována i okamžitá úhrada. V tom případě si družstvo či s.r.o. obvykle bere úvěr od banky (účtování o úvěru na pořízení domu je shodné s účtováním o úvěru ostatních účetních jednotek).

Kupní cena pořizovaných nemovitostí se účtuje zcela standardním způsobem. Není neobvyklé, že s pořízením nemovitostí vzniknou i vedlejší pořizovací výdaje:

**Tab. 3.1.1 – 1 Účtování pořízení bytového domu**

<b>Č.</b>	<b>Text</b>	<b>MD</b>	<b>D</b>
1.	Kupní cena nemovitostí v případě okamžité úhrady kupní ceny	042	321
2.	Kupní cena nemovitostí v případě splátek po dobu např. 10 let	042	479
3.	Vedlejší pořizovací náklady (kolky, notářské poplatky, úroky z úvěru – variantně a pouze do doby zařazení do užívání, poštovné apod.	042	321,479

Dalším nutným krokem je zaúčtování zařazení do užívání domu a pozemku. Datem tohoto účetního případu je datum doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu.

**Tab. 3.1.1 – 2 Zařazení do užívání domu a pozemku**

Č.	Text	MD	D
1.	Zařazení pozemku do užívání	031	042
2.	Zařazení domu do užívání	021	042

Společně s pořízením nemovitostí však družstvo či společnost musí vyřešit otázku, kde vzít finanční prostředky na úhradu kupní ceny, případně na splácení úvěru. Společnost s ručením omezeným má obvykle jako zdroj krytí členské vklady zapsané v Obchodním rejstříku, tedy svůj základní kapitál, který bývá již při založení společnosti v takové výši, aby postačil na úhradu kupní ceny uvedené v později uzavřené kupní smlouvě. V případě, že členské vklady nestačí na úhradu kupní ceny, může valná hromada danou situaci vyřešit uložení povinnosti společníkům přispět na vytvoření vlastního kapitálu příplatkem mimo základní kapitál dle výše jejich vkladů, maximálně však do celkové výše rovnající se polovině ZK. V rozvaze se tyto příplatky objeví na účtu Ostatní kapitálové fondy.

**Tab. 3.1.1 – 3 Příplatek mimo ZK**

Č.	Text	MD	D
1.	Předpis příplatku mimo základní kapitál	35x	413
2.	Úhrada příplatku mimo základní kapitál	22x	35x

V případě družstva se musí obvykle družstevníci v souladu se stanovami zavázat k úhradě dalších členských vkladů. Tyto další členské vklady určené na financování odkupu nemovitostí družstvem se někdy hovorově označují jako „fond úhrady kupní ceny domu a pozemku“, případně jako „pořizovací fond“. V rozvaze se tyto členské vklady objeví na účtu Základní kapitál.

**Tab. 3.1.1 – 4 Členské vklady**

Č.	Text	MD	D
1.	Předpis dalších členských vkladů	35x	41x
2.	Splátka vkladu	22x,21x	35x
3.	Splátka vkladů je součástí měsíčních plateb inkasa	311	35x

### 3.1.2 Účtování o službách spojených s užíváním bytů a nebytových prostor a záloh na tyto služby

Služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor jsou takové náklady, které budou družstvem, či s.r.o. předepsány k úhradě jednotlivým nájemcům. Patří mezi ně zejména:

- ústřední dálkové vytápění,
- dodávka teplé vody,
- úklid společných prostor v domě,
- užívání výtahu,
- dodávka pitné vody,
- užívání domovních prádelen,
- kontrola a čištění komínů,
- odvoz domovního odpadu,
- čištění žump,
- vybavení bytu společnou televizní anténou,
- další služby, které pronajímatel s nájemníky dohodne.

Zúčtovatelné náklady nejsou náklady účetní jednotky. Proto se při jejich účtování nepoužije účtová třída č. 5, ale č. 3. V praxi se nejčastěji využívá účet č. **315 – Ostatní pohledávky**. Zdrojem financování těchto nákladů jsou zálohy družstvem či s.r.o. přijatých od jednotlivých nájemců během zúčtovacího období (kalendářní rok). Bytová družstva či s.r.o. účtují o předpise záloh obvykle na účet **324 – Přijaté zálohy**.

**Tab. 3.1.2 – 1 Zúčtovatelné náklady**

Č.	Text	MD	D
1.	Faktura na zúčtovatelné náklady	315	321
2.	Zálohy na zúčtovatelné náklady	311	324

Zúčtovatelné náklady a zálohy na ně přijaté jsou pak družstvem či s.r.o. jednotlivým nájemcům vyúčtovány, a to obvykle do 30. dubna následujícího roku. Přeplatky jsou pak vyplaceny, nedoplatky naopak vybrány.

**Tab. 3.1.2 – 2 Vyúčtování nákladů**

Č.	Text	MD	D
1.	Vyúčtování zúčtovatelných nákladů	324	315
2.	Výplata přeplatku z vyúčtování	324	22x
3.	Úhrada nedoplatků z vyúčtování	22x	315

### 3.1.3 Způsoby účtování o nájemném

Financování nezúčtovatelných nákladů musí zajistit nájemné. Družstevníci či společníci jsou tedy pouze v pozici nájemců jimi obývaných bytů či nebytových prostor. Proto musí hradit nájemné a musí s nimi být uzavřena řádná nájemní smlouva. V zásadě lze hovořit o dvou druzích nájemného; o nájemném u bytů plynoucím od členů družstva či s.r.o. a o ostatním nájemném (např. tržním nájemném).

#### 3.1.3.1 Výsledkový způsob účtování

Nájemné je při tomto způsobu účtováno konvenčním výsledkovým způsobem.

**Tab. 3.1.3.1 – 1 Nájemné**

Č.	Text	MD	D
1.	Měsíční předpis nájemného hrazeného družstevníky či společníky	311	602



Z prostředků nájemného bytové družstvo či s.r.o. pokrývá veškeré náklady spojené jak s běžným provozem (např. daň z nemovitosti, bankovní poplatky atd.), tak i výdaje spojené s opravami a rekonstrukcemi domu. Výdaje spojené s opravami a rekonstrukcemi domu jsou však obvykle velmi finančně náročné, a proto na jejich úhradu bytové družstvo či s.r.o. vytváří finanční prostředky v podobě „fondu oprav“. Tento fond oprav se tvoří prostřednictvím účetních či daňových rezerv na opravy (účetová skupina č. 45), nebo prostřednictvím fondů z čistého zisku po zdanění (účetová skupina č. 42).

Část „fondu oprav“ ve formě rezerv je určena na opravy (nikoliv však na rekonstrukce) domu za splnění určitých podmínek pro tvorbu rezerv.

**Tab. 3.1.3.1 – 2 Tvorba rezerv**

Č.	Text	MD	D
1.	Tvorba účetních rezerv na opravy domu	554	459
2.	Tvorba daňových rezerv na opravy domu	552	451
3.	Čerpání účetních rezerv na opravy domu	459	554
4.	Čerpání daňových rezerv na opravy domu	451	552

Část „fondu oprav“ ve formě fondu ze zisku po zdanění je naopak určena na úhradu všech ostatních výdajů, které nelze pokrýt výnosy běžného účetního období. Z tohoto fondu jsou tedy hrazeny účetní ztráty způsobené náklady, k nimž nebylo možno tvořit rezervy (např. z důvodu, že nebyl předem znám konkrétní účel výdajů), anebo se z něj hradí výdaje na technické zhodnocení domu.

**Tab. 3.1.3.1 – 3 Tvorba rezerv**

Č.	Text	MD	D
1.	Tvorba fondu oprav z čistého zisku (po povinném přidělu do nedělitelného či zákonného rezervního fondu)	431	423,427
2.	Čerpání fondu oprav na úhradu technického zhodnocení domu	423,427	413
3.	Čerpání fondu oprav na úhradu účetní ztráty	423,427	431

Lze shrnout, že výsledkový způsob účtování o nájemném, hrazeném družstevníky, nebo společníky, je zcela konvenční a fakticky v ničem se neliší od účtování běžných podnikatelských účetních jednotek.

### 3.1.3.2 Rozvahový způsob účtování

Podstata tohoto způsobu účtování spočívá v tom, že část nájemného určená na úhradu běžných provozních nákladů se účtuje buď způsobem uvedeným u způsobu výsledkového (1a), nebo se účtuje prostřednictvím účtu **324 – Přijaté zálohy** (1b). Část nájemného určená na opravy a rekonstrukce se naopak účtuje prostřednictvím účtu **475 – Dlouhodobé přijaté zálohy**.

**Tab. 3.1.3.2 – 1 Nájemné**

Č.	Text	MD	D
1a.	Měsíční předpis části nájemného určeného na úhradu provozních nákladů	311	602
1b.	Měsíční předpis části nájemného určeného na úhradu provozních nákladů	311	324
2.	Měsíční předpis fondu oprav	311	475

Při použití této metody se účtuje o čerpání těchto záloh ve výši nákladů, které z nich byly během roku financovány snížených o ostatní případné výnosy plynoucí z domu (např. nájemné od nečlenů apod.).

**Tab. 3.1.3.2 – 2 Čerpání záloh**

Č.	Text	MD	D
1.	Čerpání „fondu oprav“ na opravy	475	602
2.	Čerpání „fondu oprav“ na rekonstrukce	475	413
3.	Čerpání prostředků na úhradu provozních nákladů v případě jejich „zálohového“ účtování	324	602

Při tomto způsobu účtování je důležité, aby byl hospodářský výsledek v zásadě nulový (i když to samozřejmě není podmínkou a mnohdy ani možné).

Ostatní druhy nájemného, nežli je nájemné hrazené družstevníky či společníky, se účtuje zcela konvenčním způsobem.

**Tab. 3.1.3.2 – 3 Ostatní druhy nájemného**

Č.	Text	MD	D
1.	Nájemné bytů od „nečlenů“	311	602
2.	Nájemné z nebytových prostor od „nečlenů“	311	602
3.	Nájemné u nebytových prostor od členů družstva, či s.r.o.	311	602
4.	Nájemné za pronájem reklamní plochy	311	602
5.	Poskytnutí práva umístit reklamní, či komunik. zařízení na domě a další případné výnosy družstva či s.r.o.	3xx	6xx

### 3.1.4 Uzávěrkové operace

Nejdůležitější uzávěrkové operace v případě bytových družstev, či s.r.o. jsou:

- „klíčování“ nákladů pro potřeby stanovení základu daně z příjmu PO,
- čerpání prostředků na provoz a opravy v případě rozvahového způsobu účtování nájemného,
- časové rozlišení nákladů a výnosů,
- zaúčtování rezerv (účetních, případně i daňových),
- zúčtování inventarizačních rozdílů,
- zaúčtování případného DPPO,
- uzavření účetních knih.

### 3.1.5 Sestavení účetní závěrky

Bytové družstvo a s.r.o. sestavují účetní závěrku obvykle ve zkráceném (zjednodušeném) rozsahu. Někdy ani nesestavují výkaz o peněžních tocích či přehled o změnách vlastního kapitálu. Rovněž tak není povinnou součástí účetní závěrky audit, pokud ovšem splní podmínky v § 20 Zákona o účetnictví.

V případě účetní závěrky hraje hlavní roli vždy příloha k účetní závěrce. Je v ní nutno uvést zejména poznámku týkající se způsobu účtování o „fondu oprav“, dále také např. o zástavním právu k nemovitostem, jež má prodávající (obce, městská část), účtování o předpise záloh a ostatní důležité informace.

### 3.2 Způsob účtování u společenství vlastníků jednotek

Postupy účtování společenství vlastníků jednotek je nutno odvíjet od základního právního předpisu, kterým je zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům, ve znění pozdějších předpisů, známý jako „zákon o vlastnictví bytů“.

Pro stanovení účetních předpisů, podle kterých postupuje společenství vlastníků jednotek, je rozhodující charakter společenství z hlediska jeho činnosti. S účinností zákona č. 451/2001 Sb., je již jednoznačné, že činnost společenství nemá a nemůže mít charakter podnikání. Správa domu společenství vlastníků jednotek podle zákona nemá znaky podnikání, tzn., že společenství nemůže vyvíjet činnost, která je podnikáním podle ustanovení § 2 odst. 1 Obchodního zákoníku, které uvádí:

*„Podnikáním se rozumí soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní zodpovědnost za účelem dosažení zisku.“*

Podle stavu k 1. 1. 2008 se na společenství vlastníků jednotek vztahují tyto účetní předpisy:

- **Zákon o účetnictví:** Je právním předpisem, který se vztahuje na všechny účetní jednotky bez ohledu na to, zda podnikají či nikoliv. Z ustanovení § 9 zákona vyplývá, že společenství vlastníků jednotek je účetní jednotkou a tudíž pro ně vyplývá povinnost vést účetnictví podle tohoto zákona, tzn. s účinností od 1. 1. 2005 účetnictví podvojně. Ustanovení § 9 zákona umožňuje těmto účetním jednotkám vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu.
- **Vyhláška č. 504/2002 Sb.:** Kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není

podnikání (novelizace vyhláškami č. 476/2003 Sb., č. 548/2004 Sb.). Tato vyhláška stanoví pro vedení účetnictví v plném rozsahu a vedení účetnictví ve zjednodušeném rozsahu rozsah a způsob sestavování účetní závěrky, uspořádání, označování a obsahové vymezení položek majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv v účetní závěrce, uspořádání, označování a obsahové vymezení nákladů a výnosů a výsledku hospodaření v účetní závěrce apod.

- **České účetní standardy (č. 401 až 414):** Jsou vydány Ministerstvem financí pro účetní jednotky, jejichž hlavním předmětem činnosti není podnikání a které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Účelem standardů je docílení souladu při používání účetních metod účetními jednotkami.

Společenství vlastníků jednotek má ze zákona „mandát“ k provádění činností vztahujících se pouze ke správě domu. Při této činnosti vznikají náklady, které jsou mu uhrazeny příspěvkem na správu domu ze záloh, které vlastníci jednotek a spoluvlastníci společných částí domu jsou povinni hradit. Zálohy pak podléhají vyúčtování.

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. K tomuto účelu vlastníci skládají předem stanovené částky jako zálohu, která také podléhá vyúčtování. Výši této částky stanoví společenství tak, aby tyto zálohy pokryly předpokládané náklady na správu společných částí domu jak pro běžné účetní období, tak i do budoucna.

### **3.2.1 Výnosy společenství vlastníků jednotek**

#### **3.2.1.1 Příjmy z úroků**

Společenství nepodniká ve smyslu obchodního zákoníku, dá se tedy předpokládat, že bude mít vždy náklady a výnosy z bankovního účtu (poplatky za vedení účtu a přijaté úroky).

**Tab. 3.2.1.1 – 1 Příjmy z úroku**

Č.	Text	MD	D
1.	Celková částka úroku (podle bankovního výpisu)	221	662
2.	Bankovní poplatky	568	221
3.	Závazek vyplatit příjem z úroků členům	549	379
4.	Úhrada příjmu z úroku členům	379	221

**3.2.1.2 Penále, úrok z prodlení**

Společenství je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností nejen svých členů, ale také i povinností jiných osob.

Penále se týkají služeb v rámci dodavatelsko-odběratelských vztahů.

Úrok z prodlení za opoždění platby jednotlivých vlastníků jednotek jsou příjmem společenství.

Úroky z prodlení za opožděné platby jednotlivých vlastníků jednotek jsou příjmem společenství, a tudíž se neprovádí rozúčtování mezi jednotlivé vlastníky.

Naproti tomu přijaté poplatky z prodlení za opožděné platby uplatněné společenstvím vůči jiným dlužníkům (např. za nájemné z nebytových prostor či jiných společných částí domu) jsou příjmem jednotlivých vlastníků jednotek. Pokud jednotliví vlastníci jednotek ponechají tento příjem společenství, je postup obdobný jako v případě nájemného z nebytových prostor ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek.

**Tab. 3.2.1.2 – 1 Penále, úrok z prodlení**

Č.	Text	MD	D
1.	Předpis úroku z prodlení plateb vlastníky jednotek	378	641
2.	Předpis penále, úrok z prodlení dodavatelům služeb	378	379
3.	Poplatek z prodlení za nájemné ze společných částí domu	378	379

### 3.2.1.3 Dotace na opravu panelového domu vlastníků jednotek

Dlouhodobý program státní podpory oprav bytového fondu má usnadnit majitelům bytových domů přístup k dlouhodobým výhodným úvěrům na financování oprav. Jednou z cest je i možnost získání nenávratné dotace (např. na havarijní případy konstrukčních prvků panelového domu).

**Tab. 3.2.1.3 – 1 Dotace na opravu panelového domu vlastníků jednotek**

Č.	Text	MD	D
1.	Vyúčtování dodavatele oprav	511	321
2.	Vyúčtování dotované opravy - celková výše nákladů opravy - dotace (50 %) - vyúčtování s „fondem oprav“	 346 955	 649
3.	Příjem dotace	221	346
4.	Úhrada dodavateli opravy	321	221

*Podle pravidel státního programu podpory oprav panelových domů získalo společenství dotace na finanční pokrytí oprav společných částí domu ve výši **50 %** celkových nákladů.*

### 3.2.1.4 Dotace na úhradu úroků z úvěru

Podmínky a rozsah poskytování státní úrokové dotace jsou v současnosti upraveny nařízením vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů. Tuto podporu při splnění podmínek pro poskytnutí státní úrokové dotace může získat i společenství vlastníků jednotek vzniklé podle zákona o vlastnictví bytů.

Úroky z úvěru poskytnutého bankou na opravy vyúčtuje společenství do nákladů na účet 544 – Úroky. Dotace na úhradu úroků zaúčtuje do výnosů na účet 644 na straně D a na stranu MD na účet 221.

### 3.2.1.5 Dotace na technické zhodnocení domu

Pokud společenství obdrží dotaci např. na zateplení domu (technické zhodnocení), které v tomto případě představuje zhodnocení společných částí domu ve spoluvlastnictví členů společenství, jde o netypickou situaci pro účtování účetní jednotky.

**Tab. 3.2.1.5 – Dotace na TZ domu**

Č.	Text	MD	D
1.	Příjem dotace	221	911(955)
2.	Vyúčtování dodavatele - faktura	911 (955)	321
3.	Úhrada dodavateli	321	221

*V tomto případě nejde o příjem dotace na pořízení dlouhodobého majetku pro vlastní činnost společenství, neboť technické zhodnocení je provedeno na majetku vlastníků jednotek, příjem dotace proto nelze zaúčtovat ve prospěch vlastního jmění (účet 901). V tomto případě nelze postupovat podle Českého účetního standardu č. 413 – Vlastní zdroje a závazky. Dotace je zaúčtována ve prospěch toho zdroje, ze kterého byla oprava uhrazena.*

### 3.2.2 Účtování služeb spojených s užíváním bytů

Zajišťování služeb spojených s užíváním bytů ve vlastnictví členů společenství je upraveno zákonem o vlastnictví bytů. Za účelem průběžného financování těchto služeb (úhrada dodavatelům) jsou vlastníci bytů a nebytových prostor povinni uhrazovat společenství zálohy. Tyto zálohy pro jednotlivé vlastníky podle druhů služeb je nutno stanovit s ohledem na konkrétní situaci, tj. na předpokládané množství odebraných služeb pro dům a cenu těchto služeb podle smluv a uzavřených s dodavateli.

Vzhledem k tomu, že společenství je pouze zprostředkovatelem těchto služeb mezi dodavateli a vlastníky bytů a nebytových prostorů, lze v účetnictví společenství účtovat pouze vztah mezi dodavateli a odběrateli.



Celkové náklady na správu domu budou uhrazeny ze záloh poskytnutých jednotlivými vlastníky.

**Tab. 3.2.2 – Účtování služeb**

Č.	Text	MD	D
1.	Předpis zálohy (měsíční) - na služby - na správu - ostatní	311	324/1 324/2 955
2.	Náklady na správu celkem	5xx	RÚ <sup>6</sup>
3.	Vyúčtování záloh na správu	324/2	649
4.	Náklady na služby	315	321
5.	Vyúčtování záloh na služby	324/1	315

### 3.2.3 Pronájem společných částí domu

V praxi mohou nastat případy, kdy společenství pronajme společné prostory (jejich části), např. fasádu domu či střechu pro reklamu, společný prostor k úpravě pro podnikání. V tomto případě je nutno vycházet ze skutečnosti, že společenství v tomto případě nepronajímá svůj majetek, neboť společné prostory jsou ve spoluvlastnictví majitelů bytů. K uzavření smlouvy s nájemcem má pouze pověření z titulu smlouvy o správě, a to za předpokladu, že shromáždění vlastníků uzavření nájemní smlouvy odsouhlasilo. Pro vlastníky jednotek je příjem z pronájmu společných prostor, po odečtu nákladů s tímto příjmem spojených, vždy příjmem z pronájmu podle § 9 zákona o daních z příjmů.

Pokud shromáždění vlastníků přijme řešení, že tento příjem bude ponechán ve společenství, např. jako finanční zdroj na opravy, pak na základě oznámení o výši příslušné částky příjmu vlastník jednotky zahrne tuto částku do svého daňového přiznání a ve společenství se celková částka přeúčtuje např. na účet dlouhodobé zálohy na opravy

<sup>6</sup> Různé účty podle návrhu účtového rozvrhu

Pokud se v domě nachází například kotelna (společný prostor ve spoluvlastnictví členů společenství), která zajišťuje dodávku tepla a teplé užitkové vody i pro jiné subjekty mimo společenství, platí zde cenové předpisy.

**Tab. 3.2.3 - Pronájem**

Č.	Text	MD	D
1.	Příjem z pronájmu společných částí domu (např. fasády)	311(221)	379
2.	Vyplacení příjmu z pronájmu vlastníků jednotek	379	221 (211)
3.	Příjem z pronájmu ponechán společenství na opravy	379	955

### 3.2.4 Společenství vlastníků a bankovní úvěr

Finančně náročné opravy společných částí domu nebo technické zhodnocení může postavit vlastníky jednotek do obtížné situace. Jednou z možností, jak zajistit finanční prostředky např. na vybudování výtahu v domě či na zateplení domu (tj. technické zhodnocení), či na výměnu stoupaček (tj. opravu), je bankovní úvěr, který banka poskytne společenství jako právnické osobě. Předpokladem je písemný souhlas vlastníků jednotek v domě a pověření statutárních orgánů uzavřením úvěrové smlouvy s příslušnou bankou.

- **Příklad č. 1<sup>7</sup>:**

*Banka poskytla společenství úvěr ve výši 500 000 Kč na zateplení domu. Na základě harmonogramu splácení úvěru budou vlastníci hradit příslušnou částku jako součást měsíčních záloh příspěvku na správu domu. Úroky z bankovního úvěru budou součástí nákladů na správu domu vyúčtovaných vlastníkům jednotek v rámci celkového vyúčtování záloh na správu. Předpokládejme, že náklady na vybudování zateplení domu činily rovněž 500 000 Kč.*

<sup>7</sup> NEPLECHOVÁ, M. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 4. vyd. Jihlava: ANAG, 2008. 363 s. ISBN 80-7263-458-3.

**Tab. 3.2.4 – Poskytnutí bankovního úvěru**

Č.	Text	MD	D	Částka
1.	Poskytnutí bankovního úvěru	221	951(231)	500 000
1a.	Pohledávka za členy SVJ	378	955	500 000
2.	Vyúčtování faktury od dodavatele	955	321	500 000
3.	Úhrada dodavateli	321	221	500 000
4.	Předpis splátky úvěru členům SVJ	311	378	5 000
5.	Úhrada předpisu splátky úvěru	221	311	5 000
6.	Splátka bankovního úvěru	221	311	5 000
7.	Úrok z úvěru	544	951	1 000
8.	Úhrada úroků z úvěru	324	649	1 000

- **Příklad č. 2<sup>8</sup>:**

*Vyúčtování (faktura) dodavatele bude uhrazena částečně ze zdrojů společenství a částečně z úvěru. Na dlouhodobém zdroji na opravy a investice (účet 955) je zůstatek 250 000 Kč, předpokládá se, že na bankovním účtu je nejméně stejná částka. Banka poskytla úvěr ve výši 250 000 Kč (tj. polovinu potřebné částky na úhradu dodavateli).*

---

<sup>8</sup> NEPLECHOVÁ, M. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníku jednotek od A do Z*. 4. vyd. Jihlava: ANAG, 2008. 363 s. ISBN 80-7263-458-3.

**Tab. 3.2.4 – Částečné hrazení úvěru**

Č.	Text	MD	D	Částka
1.	Přijaté vyúčtování od dodavatele			500 000
	a) hrazeno z úvěru	511/1	321	250 000
	b) hrazeno ze zdrojů společenství	511/2		250 000
2.	Poskytnutý úvěr	221	951	250 000
3.	Úhrada dodavateli	321	221	500 000
4.	Pohledávka za členy z titulu úvěru	378	648/1	250 000
5.	Zúčtování úhrady části nákladů na opravu	955	658/2	250 000
6.	Předpis měsíčních splátek úvěru členům	311(221)	378(311)	5 000
7.	Splátka úvěru podle harmonog. banky	951	221	5 000
8.	Úrok z úvěru	378(544)	951	1 000
9.	Úhrada úroku vlastníky	311	378	1 000

Účtování poskytnutých bankovních úvěrů není pro společenství zcela jednoduchou záležitostí. Pro účtování poskytnutých bankovních úvěrů (krátkodobých i dlouhodobých) nelze stanovit zcela jednoznačný postup. V každém případě je nutno volit takové postupy spolu s účty účtového rozvrhu, které by navazovaly na uzavřené úvěrové smlouvy a aby konečné výsledky odpovídaly vždy zůstatkům příslušných bankovních účtů.

### 3.2.5 Uzávěrkové operace

Nejdůležitější uzávěrkové operace v případě SVJ jsou:

- čerpání záloh na správu domu,
- účtování rezerv a odpisů,
- časové rozlišení nákladů a výnosů,
- zúčtování inventarizačních rozdílů,
- zaúčtování případné DPPO,
- uzavření účetních knih.

Rezervy a odpisy přicházejí v úvahu pouze v tom případě, že SVJ vlastní nějaký nemovitý majetek, což je podle zákona o vlastnictví bytů možné.

### **3.2.6 Sestavení účetní závěrky**

SVJ sestavují účetní závěrku obvykle ve zkráceném rozsahu. Nesestavují ani výkaz o peněžních tocích či přehledu o změnách vlastního kapitálu. Rovněž také nemají povinnost auditu. V případě účetní závěrky hraje stěžejní roli vždy příloha k účetní závěrce. Je v ní nutno uvést zejména poznámku týkající se majetku SVJ jako právnické osoby, účtování o předpise záloh a i ostatní důležité informace.

## **4 Vybrané daňové aspekty subjektů správy bytového fondu**

### **4.1 Registrace daňového subjektu (bytové družstvo, s.r.o.)**

Bytové družstvo a s.r.o. musí do 30 dnů od svého vzniku (tj. zápisu do obchodního rejstříku) podat přihlášku k registraci u svého místně příslušného správce daně k dani z příjmů právnických osob, a to bez ohledu na to, zdali provozuje nějakou činnost, ze které plynou zdanitelné výnosy (např. pronájem bytů nečlenům, pronájem nebytových prostor, výnosy z reklamní plochy umístěné na domě atd.) či nikoliv (tzn., pokud má výnosy pouze z pronájmu bytů svým členům).

V této registraci se zaregistruje i k ostatním důležitým daním, zejména k dani z nemovitosti.

#### **4.1.1 Daň z příjmů právnických osob**

Pro bytová družstva a s.r.o. jsou nejdůležitější následující dvě ustanovení zákona o daních z příjmů:

- § 19 odst. 1 písm. c)
- § 25 odst. 1 písm. i)

První ustanovení říká, že od daně jsou osvobozeny příjmy „z cenově regulovaného nájemného z bytů, z nájemného z garáží a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů a garáží v domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví bytových družstev, zřízených po roce 1958, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních právních předpisů“. Tato část ustanovení se týká stavebních družstev se státní úvěrovou pomocí. Cenově regulovaným nájemným se zde rozumí nájemné hrazené družstevníky, které zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady snížené o zdanitelné příjmy z domu a nezahrnuje zisk.

Dále toto ustanovení říká, že od daně jsou osvobozeny rovněž příjmy „z nájemného z bytů a garáží v domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví bytových družstev, označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva, a z nájemného z bytů a garáží užívaných společníky nebo členy poplatníků, vzniklých proto, aby se stali vlastníky domů, a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním uvedených bytů budou dodržena pravidla regulace nájemného z bytů platná do 17. prosince 2002 týkající se uvedených bytů, pokud zvláštní právní předpis nestanoví pravidla jiná“. Tato část ustanovení se týká ostatních typů bytových družstev a dále bytových s.r.o.

Lze tedy shrnout, že nájemné placené společníky či družstevníky bytovému družstvu či s.r.o. za bytové prostory či garáže jimi obývané či používané je osvobozeno od daně z příjmu právnických osob a tedy nevstupuje do základu DPPO. Pokud je však takovéto nájemné placeno družstevníkem či společníkem za nebytový prostor v domě (např. za prodejnu umístěnou v domě), je toto nájemné již plně důležitým daňovým výnosem družstva či společnosti. A také to znamená, že veškeré jiné nájemné, tedy nájemné placené nečleny či tržní nájemné, je obecně daňově důležité, a tedy vstupuje do základu DPPO. Proto například, když družstvo či s.r.o. pronajímá za úplatu např. kočárkárnu jako sklad, pak se jedná o daňově důležitý výnos.

Veškeré ostatní výnosy bytových družstev či s.r.o. jako jsou například:

- výnosy z práva umístit telekomunikační či reklamní zařízení na domě,
- výnosy z činností souvisejících s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým či právnickým osobám,
- výnosy ze sankcí za pozdní úhrady,
- výnosy z poplatků např. za zpracování smlouvy o převodu atd.

jsou obecně daňově důležité, a tedy i vstupují do základu pro výpočet DPPO.

Druhé ustanovení vypovídá o tom, že „za výdaje (náklady) vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmů pro daňové účely nelze uznat výdaje vynaložené na příjmy od daně osvobozené nebo nezahrnované do základu daně“. Jinými slovy veškeré náklady související s výše uvedeným osvobozeným nájemným, jsou daňově neúčinné, a tedy nesnižují základ daně pro výpočet DPPO.

V praxi nedochází k problémům, jestliže jsou jedinými výnosy bytového družstva či s.r.o. osvobozené nájemné a úroky z bankovních účtů – v tom případě jsou veškeré náklady družstva či s.r.o. daňově neúčinné a daňový základ je roven těmto úrokům z bankovních účtů. Situace se může ještě zkomplikovat v případě, kdy bytovému družstvu či s.r.o. plynou z domu i daňově relevantní výnosy. V tom případě musíme rozdělit veškeré náklady do čtyř skupin:

1. náklady, které jsou vždy neuznatelné,
2. náklady vztahující se pouze k nezdanitelným výnosům (tj. osvobozeným výnosům,
3. náklady vztahující se pouze ke zdanitelným výnosům (tj. daňově uznatelné),
4. náklady vztahující se jak ke zdanitelným, tak i nezdanitelným výnosům – tyto se musí rozdělit na daňově uznatelnou část a na daňově neuznatelnou část.

#### 4.1.1.1 Převod podílů družstevního bytu a jeho vliv na daň z příjmů

Podstata družstevního bydlení spočívá v tom, že **majitelem bytového domu je družstvo**, tedy právnická osoba. Tu tvoří jednotliví členové družstva, kteří mají právo hlasovat na členské schůzi, nahlížet do družstevních účetních dokladů, nebo být zvoleni do představenstva či kontrolní komise družstva. Členové družstva nejsou majiteli bytů, jsou pouze jejich nájemníky (platí také, že každý z nájemníků se automaticky stává členem družstva). Člen družstva tedy nemůže prodat byt jako takový. To, co nazýváme prodejem družstevního bytu, je ve skutečnosti převod členských práv v bytovém družstvu za úplatu.

Vraťme se tedy zpět k bytovým družstvům. Členství v družstvu může být převedeno z jedné osoby na druhou, převod není nijak podmíněn souhlasem orgánů družstva. Členská práva jsou automaticky převedena v okamžiku, kdy původní a nový člen družstva předloží představenstvu dohodu o převodu členství. Zprostředkování převodu družstevního bytu nabízí i většina realitních kanceláří. Jako "kupující" si ale musíme dát před pořízením bytu pozor na to, zda původní člen nemá vůči družstvu závazky, které by mohly přejít na nás. Jedná se zejména o nedoplatky za služby. Původní člen prodá novému členovi družstva pouze službu v podobě práva družstevní byt užívat. Takzvaný "prodej" družstevního bytu proto vůbec nepodléhá **dani z převodu nemovitosti**, jelikož vlastně k žádnému převodu nemovitosti nedochází. Nemovitost po celou dobu zůstává v majetku bytového družstva a změna jeho členské základny nemá na vlastnictví objektu ani na zápis v katastru nemovitosti vliv. Od daně z převodu nemovitosti by ale byl osvobozen dokonce i bezúplatný převod bytů z vlastnictví družstev do vlastnictví jednotlivých členů družstva.

Daň z převodu nemovitosti se při převodu družstevního bytu platit nemusí. Avšak z pohledu prodávajícího je to daňově účinný příjem, protože převod práv k družstevnímu bytu za úplatu je příjmem dle § 10 Zákona o dani z příjmů. Příjem z převodu družstevního bytu si prodávající uvede ve svém daňovém přiznání nejpozději do konce března následujícího roku a ve stejné lhůtě také daň odvede. Sazba daně pak závisí na ceně, za kterou bylo právo k bytu převedeno a pohybuje se mezi 15 a 32 %. Naštěstí i u odvodu daně z příjmů existují výjimky:

- pokud jsme členem družstva déle než 5 let, při prodeji členských práv k družstevnímu bytu daň z příjmu neplatíme. Převod členských práv k družstevnímu bytu v případě, že doba mezi jejich nabytím a převodem na jinou osobu je delší než 5 let, je totiž od daně z příjmu osvobozen. Osvobození od daně z příjmu se vztahuje i na případ, kdy jsme v družstevním bytě bydleli méně než pět let a utržené peníze použijeme na pokrytí bytových potřeb, a to do jednoho roku od převodu členství v družstvu.



#### 4.1.2 Daň z přidané hodnoty

Nejprve je nutno zjistit, zda je či není dané bytové družstvo osobou povinnou k dani, tj. osobou, která se nemůže stát plátcem daně. Z ustanovení o DPH vyplývá, že osobou povinnou k dani není právnická osoba, která neuskutečňuje samostatně ekonomické činnosti.

Plnění, která spočívají v zajišťování bytových potřeb a dalších plnění přímo souvisejících s bytovými potřebami členů družstva, nejsou považována za ekonomickou činnost bytového družstva, pokud jsou poskytována pro jejich členy – fyzické osoby. Jedná se zejména o plnění, jako jsou například:

1. výstavba družstevních objektů (obytných domů a garážových objektů, bytů a garáží) realizovaná vlastními kapacitami družstev nebo realizovaná družstvem jako investorem,
2. pronájem bytů, garáží a garážových stání a plnění poskytovaná s jejich užíváním,
3. zajišťování správy společných částí domu a podle zákona o vlastnictví bytů a plnění poskytovaná s užíváním bytů a garáží v domě pro jejich vlastníky,
4. převody družstevních bytů, garáží a garážových stání a spoluvlastnických podílů na pozemcích, které k nim přísluší.

Pokud by však podobná plnění byla poskytována právnickým osobám, již by se jednalo o ekonomickou činnost, a to i v případě, kdy tyto právnické osoby jsou členy družstva, neboť se nejedná o zajišťování bytových potřeb členů družstva. O ekonomickou činnost se jedná i v tom případě, kdy jsou daná plnění poskytována osobám, které nejsou členy družstva. Ekonomickou činností je rovněž účtování různých administrativních poplatků (např. za zpracování smlouvy o převodu členského podílu, povolení stavebních úprav, povolení podnájmu, zápisné nového člena a podobě) a dále to jsou dodávky tepla a teplé vody z vlastního zdroje, a to členům družstva nebo s.r.o. i osobám, které členy družstva nejsou.

V tom případě bude bytové družstvo považováno za osobu povinnou k dani, jelikož uskutečňuje ekonomické činnosti (je jedno, zdali se ziskem, ztrátou).

Je-li bytové družstvo osobou povinnou k dani, může se stát i plátcem DPH, a to nejčastěji v tom případě, kdy jeho obrat za nejbližších 12 kalendářních měsíců po sobě jdoucích přesáhne částku jeden milion korun. Do jeho obratu budou poté zahrnuty nejen výnosy z jeho ekonomických činností, ale také například:

1. výnosy za plnění poskytovaná pro osoby, které nejsou členy družstva, a členy – právnické osoby (například nájemné z bytů, nebytových prostor, pozemků a staveb, plnění poskytovaná s jejich užíváním, údržba, opravy, rekonstrukce, poplatky za administrativní úkony, správa domů),
2. nájemné z nebytových prostor (kromě garáží a garážových stání), staveb a jejich částí a plnění poskytovaná s jejich užíváním i v případě, kdy jsou poskytovány členům družstva – fyzickým osobám,
3. úhrada vlastníků nebytových jednotek (kromě garáží a garážových stání) za správu domu podle zákona o vlastnictví bytů a úhrady za plnění poskytovaná s jejich užíváním i v případě, kdy jsou poskytovány členy družstva – fyzickými osobami.

Do obratu mimo plnění, která nejsou ekonomickou činností, nevstupují dále i částky, které nejsou v souladu s účetními postupy účtovány do výnosů, např. při přeúčtování dodávek elektrické energie, tepla, plynu, vody a podobně.

Podat přihlášku k registraci dani není oprávněna ta osoba, která uskutečňuje pouze plnění osvobozená od daně bez nároku na odpočet daně, a to i v tom případě, že by tato plnění jinak převýšila registrační limit (jen v tom případě, kdy by se tato osoba rozhodla uplatňovat daň u nájmu zejména bytů či nebytových prostor plátcům daně pro uskutečňování jejich ekonomické činnosti. Plátcem se může stát na základě dobrovolného rozhodnutí kdykoliv), je „plátcovství“ v případě bytových družstev, která jsou osobami povinnými k dani.

Není-li bytové družstvo plátcem, může se za určitých okolností ještě stát **osobou identifikovanou k dani**. Osobou identifikovanou k dani je dle § 96 ZDPH *právnická osoba, která byla založena nebo zřízena za účelem podnikání a neuskutečňuje ekonomickou činnost v tuzemsku, anebo osoba povinná k dani, která uskutečňuje pouze plnění osvobozená od daně bez nároku na odpočet daně,*

pokud pořizuje zboží z jiného členského státu EU a hodnota takto pořízeného zboží bez daně v běžném kalendářním roce převyší částku 326 000 Kč.

Bytové družstvo či s.r.o. se tedy můžou stát osobou identifikovanou k dani v případě, že buď vůbec není osobou povinnou k dani, nebo sice je osobou povinnou k dani, ale uskutečňuje pouze určitou ekonomickou činnost, a to když pořídí zboží z jiného členského státu s celkovou hodnotou vyšší nežli 326 000 Kč za rok.

#### **4.1.3 Daň z nemovitosti**

Daň z nemovitosti je jednou ze stěžejních daní, kterou družstvo či společnost během roku hradí. V případě domů a pozemků v majetku bytových družstev či s.r.o. platí stejná úprava zdaňování jako v případě jakýchkoliv jiných daňových subjektů.

Součástí úsporných opatření, které pro tento rok připravilo ministerstvo financí, je i zdvojnásobení sazby daně z nemovitosti. Protože se tato daň odvádí nikoli zpětně, ale vždy na začátku kalendářního roku, týká se změna již nadcházejících daňových povinností.

V daňovém přiznání se rozlišují 2 základní kategorie – pozemky a stavby. Dále jsou pak členěny do druhů, které mají při výpočtu výše daně různé parametry. Pro určení druhu nemovitostí je rozhodující stav zapsaný v katastru nemovitostí, a to k 1. lednu zdaňovacího období.

V daňovém přiznání se v kategorii staveb nabízí na výběr kromě jiných i obytný dům a byt. Pokud je dům rozdělen na jednotky (ať bytové nebo nebytové), podává přiznání vždy pouze vlastník každé této jednotky (nebo jeden ze spoluvlastníků jednotky). Pouze v případě, že se jedná o klasické bytové družstvo, jehož obytný dům není v katastru rozdělen na jednotky, podává přiznání k dani z nemovitostí toto družstvo za celý dům. Protože společenství vlastníků jednotek není vlastníkem domu ani žádné jednotky v něm, není poplatníkem daně z nemovitostí. Poplatníky daně z nemovitostí jsou jednotliví vlastníci (spoluvlastníci) jednotek.

## **4.2 Registrace daňového subjektu (Společenství vlastníků jednotek)**

Společenství vlastníků jednotek není podnikatelským subjektem pro účely zákona o daních z příjmů a registruje se u svého místně příslušného správce daně buď:

- do 30 dnů ode dne, kdy SVJ začalo pobírat příjmy podrobené dani k DPPO, nebo
- do 15 dnů ode dne, kdy mu vznikla povinnost srážet daň jako plátcí,

a to od toho dne, který nastane dříve. Den zápisu do obchodního rejstříku je pro účely registrace v případě SVJ zcela nedůležitá.

### **4.2.1 Daň z příjmů právnických osob**

Dle zákona o vlastnictví bytů vyplývá, že společenství je právnickou osobou a daňovým poplatníkem, který podává přihlášku k registraci místně příslušnému správci daně do 30 dnů ode dne, kdy začalo probíhat příjmy podrobené daně dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ni.

Lhůta pro zaregistrování u správce daně je spojena s pobíráním příjmů podrobených dani a nikoliv se zápisem do rejstříku společenství. V praxi se jedná například o výplaty odměn statutárních orgánů z titulu jejich funkce nebo odměn za služby vykonané na základě smlouvy o provedení práce (např. za úklid apod.) či dohod o pracovní činnosti.

Nejprve je nutno si uvědomit, že ne všechny příjmy (výnosy), které podléhají dani z příjmů, jsou předmětem daně u SVJ. Mnoho z nich je příjmem jednotlivých vlastníků a plynou jim zejména ve formě úroků, případně ze spoluvlastnictví určitých částí domu. Proto je velice důležité oddělit výnosy, které daní SVJ, od příjmů, které daní jednotliví vlastníci ve svých osobních daňových přiznáních.

**Tab. 4.2.1- 1 Přehled způsobu zdanění nejčastějších příjmů<sup>9</sup>**

<b>Typ příjmu (výnosu)</b>	<b>Předmětem daně SVJ</b>	<b>Předmětem daně u jednotlivých vlastníků</b>
Příjmy z úroků, pokud SVJ rozhodne dohodou s jednotlivými vlastníky, že se bude jednat o jejich příjmy.	Ne	Ano - § 8 ZDP
Příjmy z úroků, pokud SVJ nerozhodne s jednotlivými vlastníky, že se bude jednat o jejich příjmy.	Ano	Ne
Sankce za opožděné úhrady záloh jednotlivými vlastníky jednotek.	Ano	Ne
Sankce za opožděné úhrady nájemného uplatněné SVJ za neplnění povinnosti dlužníka.	Ne	Ano - § 8 ZDP
Příjmy z nájemného ze společných prostor (např. příjmy z pronájmu sušárny pronajímané jako sklad).	Ne	Ano - § 9 a §11 ZDP
Ostatní příjmy plynoucí ze společných prostor (např. reklamní zařízení na domě).	Ne	Ano - § 10 a § 11 ZDP
Příjmy z prodeje majetku ve spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků (movitého i nemovitého, hmotného i nehmotného).	Ne	Ano - § 10 a § 11 ZDP, pokud nejsou osvobozeny dle § 4 ZDP

Je nutné zdůraznit, že u příjmů, jež jsou předmětem daně u jednotlivých vlastníků, se tyto příjmy daní bez ohledu na to, zda jednotlivým vlastníkům budou tyto příjmy fyzicky vyplaceny, nebo zdali se je rozhodnou ponechat v SVJ jako např. mimořádnou zálohu na opravy.

<sup>9</sup> Komora auditorů České republiky. *AUDITOR*. č. 9. Praha. 2008. ISSN 1210-9096.

SVJ může uplatnit odpočet od základu daně ve výši až 30 % ze základu daně, maximálně však 1 000 000 Kč. Minimální výše tohoto odpočtu činí sympatických 300 000 Kč. Poněkud nepříjemné může být, že takto získané prostředky musí SVJ v následujícím zdaňovacím období použít ke krytí nákladů spojených se správou domu. Navíc je SVJ při splnění určitých podmínek osvobozeno od povinnosti podávat daňové přiznání k DPPO.

#### **4.2.2 Daň z přidané hodnoty**

Společenství vlastníků jednotek se nemůže registrovat jako plátce daně, neboť nepodniká a nevykazuje činnost mající znaky podnikání. Správa společných prostor a částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví členů společenství, není činností vykazující znaky podnikání. Lze tedy říct, že to, co bylo řečeno o DPH u bytových družstev a s.r.o., platí u SVJ v zásadě obdobně, pouze s tím rozdílem, že v případě SVJ je šance stát se plátcem DPH nulová.

#### **4.2.3 Daň z nemovitosti**

U SVJ jako právnické osoby by připadala v úvahu daň z nemovitosti pouze tehdy, pokud by mělo nemovitost ve svém majetku. Mohlo by jít např. o nebytový prostor používaný jako kancelář nebo archiv. SVJ by se muselo zaregistrovat k této dani. Povinnosti SVJ by se nelišily od ostatních poplatníků. To znamená podat daňové přiznání k 31. 1. na daný rok (dále se už nepodává, pokud nedošlo ke změnám), a potom placení daně najednou do 31.5 nepřevyšší-li daň 1 000 Kč.

## 5 Závěr

V této bakalářské práci jsem se snažila objasnit účetní a daňovou problematiku subjektů správy bytového fondu, dále vysvětlit hlavní rozdíly mezi těmito subjekty a jejich výhody a nevýhody.

Z výsledků mé bakalářské práce si tedy můžeme na závěr položit otázku: „Je lepší bydlet ve vlastním, nebo družstevním bytě?“ Nejdříve si definujme, jaké jsou základní rozdíly ve vlastnictví družstevního bytu a vlastním bytem.

Osobní a družstevní vlastnictví jsou, co se týče výhodnosti, relativně srovnatelné. Soukromé vlastnictví sice vlastníky činí skutečnými "pány bytu", ovšem na druhou stranu na ně klade vyšší nároky při péči o celou nemovitost, možné problémy při dohadování s vlastníky ostatních bytů apod. Nevýhodou je také složitější a dražší převod nemovitosti. Byt přejde na nového majitele až po vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, je třeba zaplatit daň z převodu nemovitosti (ta se u družstevních bytů neplatí) a většinou je i třeba vypracovat např. odhad nemovitosti a další náležitosti. Navíc byty v osobním vlastnictví bývají dražší než byty družstevní. Na druhou stranu člen družstva se nikdy nestane jeho skutečným vlastníkem, nemůže ho bez souhlasu družstva pronajímat a musí dodržovat vnitřní pravidla družstva. Nevýhodou družstevního vlastnictví může být také obtížnější financování. Družstevní byt totiž vzhledem k formě vlastnictví nejde dát do zástavy.

Jako určitá nevýhoda bytu ve vlastnictví může být i to, že vlastník je zapsán v katastru nemovitostí, který je veřejně přístupný. V případě družstevního bytu je v katastru zapsáno družstvo jako celek.

Pokud chceme byt pronajímat, je lepší pořídit si byt vlastní, družstvo s pronájmem nemusí souhlasit, případně jej může i zpoplatnit. V případě, že budeme v bytě bydlet, lze uvažovat o obou variantách. Počítejme s tím, že byty ve vlastnictví jsou o něco dražší než byty družstevní. V družstvu si ušetříme i starosti s placením daně z nemovitosti. Naproti tomu osobní vlastnictví je z hlediska nakládání s majetkem jednodušší, majitel si v rámci dodržování dobrých mravů může dělat opravdu cokoli.

Při rozhodování, zda přijmout nabídku odkupu bytu od družstva a stát se jeho vlastníkem, nebo zda koupit byt družstevní či vlastní, záleží hlavně na tom, co od vlastnictví bytu očekáváme.

Účetnictví subjektů správy bytového fondu, tedy zejména bytových družstev, bytových společností s ručením omezeným a společenství vlastníků jednotek, je zcela unikátní systém, který se dá jen dosti obtížně srovnávat s účtováním "běžných" účetních jednotek. Jsou zde zcela odlišné cílové subjekty, které pracují s těmito účetními informacemi, jsou zde zcela odlišné požadavky na vypovídací schopnost účetní závěrky a účetnictví vůbec, vyskytují se zde neobvyklé účetní případy a stejně tak je téměř nemožné analyzovat efektivitu hospodaření obvyklými postupy.

Stejně tak problematika daňová je, či může být poněkud složitější, nežli problematika zdanění běžných daňových subjektů. Zejména to platí pro oblast daně z příjmů, nicméně i aplikace právních předpisů upravující ostatní daně může být velmi problematická. Zvláště složitá je v současné době otázka převodů bytů z majetku bytových družstev a s.r.o. do osobního vlastnictví jednotlivým družstevníkům či společníkům a vznik společenství vlastníků jednotek.

Účetní a daňová problematika bytových družstev, bytových s.r.o. a SVJ není jednoduchá záležitost. Nelze proto než doufat, že se situace v budoucnu zlepší, a to například díky novému zákonu o vlastnictví bytů, který je v současné době v přípravě.



## Seznam použité literatury

### Literatura:

1. ČERMÁK, J.; KOUČOUREK, J.; PEŠTUKA, J. *Společenství vlastníků bytových jednotek*. 1. vyd. Praha: EURONION, s.r.o., 2008. 362 s. ISBN 978-80-7317-073-8.
2. HELEŠIC, F. *Společenství vlastníků bytů*. 1. vyd. VIP books, s.r.o., 2007. 253 s. ISBN 978-80-87134-20-7.
3. KOUČOUREK, J. *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů*. 7. vyd. Praha: EURONION, s.r.o., 2006. 350 s. ISBN 80-7317-046-9.
4. KOLEKTIV AUTORŮ. *Meritum. Účetnictví podnikatelů*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2009. 634 s. ISBN 978-80-7357-419-2.
5. KOLEKTIV AUTORŮ. *Účetnictví podnikatelů*. 1. vyd. Ostrava: Ediční středisko VŠB-TU Ostrava, 2009. 215 s. ISBN 978-80-248-2149-8
6. NEPLECHOVÁ, M. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 4. vyd. Jihlava: ANAG, 2008. 363 s. ISBN 80-7263-458-3.
7. TARABA, M. *Správa domu a obnova bytového fondu*. 1. vyd. Praha: EURONION, s.r.o., 2004. 262 s. ISBN 80-7317-035-3.

### Časopisy:

8. Komora auditorů České republiky. *AUDITOR*. č. 9. Praha. 2008. ISSN 1210-9096.

### Internetové zdroje:

9. [www.idnes.cz](http://www.idnes.cz)
10. [www.spolecenství.okinfo.cz](http://www.spolecenství.okinfo.cz)

- 11. [www.son.cz](http://www.son.cz)
- 12. [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)
- 13. [www.penize.cz](http://www.penize.cz)

### **Zákony a vyhlášky:**

- 14. RYLOVÁ, Z., TUNKROVÁ, Z., ŠULC, I., KRŮČEK, Z. *Daňové zákony 2010*. 1. vyd. Brno: Computer Press, a.s., 2010. 199 s. ISBN 978-80-251-2904-3.
- 15. Zákon č. 451/2001 Sb. kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.
- 16. Vyhláška č. 504/2002 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví.

## Seznam zkratk

Aj	a jiné
Apod.	a podobně
DPPO	daň z příjmů právnických osob
DPH	daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
Např.	například
Odst.	Odstavec
SVJ	společenství vlastníků jednotek
S.r.o.	společnost s ručením omezením
TZ	technické zhodnocení
Tj.	to je
Tzn.	to znamená
ZD	základ daně
ZDP	zákon o dani z příjmů
ZK	základní kapitál
ZDPH	zákon o dani z přidané hodnoty

## **Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce**

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst.3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě 7. 5. 2010

Nikola Fedorová

Palkovická 2110, 738 01 Frýdek-Místek

## Seznam příloh

Příloha č. 1 - Návrh na zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství<sup>10</sup>

Příloha č. 2 – Návrh účtového rozvrhu pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem není podnikání<sup>11</sup>

Příloha č. 3 – Návrh účtového rozvrhu pro podnikatele<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> NEPLECHOVÁ, M. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 4. vyd. Jihlava: ANAG, 2008. 363 s. IASB 80-7263-458-3.

<sup>11</sup> NEPLECHOVÁ, M. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 4. vyd. Jihlava: ANAG, 2008. 363 s. IASB 80-7263-458-3.

<sup>12</sup> JITKA VACHTOVÁ. *Vzorový účtový rozvrh pro podnikatele*. [online]. [cit. 2010-4-10]. Dostupný z WWW. <http://www.vachtova.cz/vzorovy-uctovy-rozvrh-pro-podnikatele.php>.